

令和2年6月の入札開始分から制度が変わりました

■暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。

■暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。）がある場合で、その者が暴力団員等のときは、買受人となれません。

令和2年6月の入札開始分から、入札時に入札書ごとに
下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 1月 8日から 令和 8年 1月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21日 午前10時00分 場 所 福井地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月10日 午前 9時50分 場 所 福井地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月22日から 令和 8年 1月23日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 裁判所の預金口座に所定の金額を振り込んだ旨の保管金受け入れ手続添付書 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～19	6,156,000 4,692,800	一括	1,173,200	426,614	0
1	1,070,000				
2	30,000				
3	300,000				
4	240,000				
5	40,000				
6	330,000				
7	290,000				
8	130,000				
9	2,620,000				
10	70,000				
11	410,000				
12	150,000				
13	220,000				
14	230,000				
15	4,000				
16	2,000				
17	4,000				
18	8,000				
19	8,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 4 番 1

地 目 田

地 積 2 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 4 番 2

地 目 田

地 積 6 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 4 . 4 1 平方メートル

4 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田 5 番地 1

家屋 番号 5 番 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

	床 面 積	1階	53.37平方メートル
		2階	53.37平方メートル
5	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	5番2	
	地 目	宅地	
	地 積	17.65平方メートル	
6	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	6番1	
	地 目	宅地	
	地 積	145.35平方メートル	
7	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	7番1	
	地 目	宅地	
	地 積	128.92平方メートル	
8	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	7番2	
	地 目	宅地	
	地 積	59.50平方メートル	
9	所 在	福井市布施田町11字流田 7番地1、5番地1、6番地1、7番地2、6番地1先	



物 件 目 録

家屋 番号 7番1

種 類 料理店・居宅・車庫・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 81.49平方メートル
2階 271.69平方メートル
3階 282.66平方メートル

10 所 在 福井市布施田町11字流田

地 番 7番3

地 目 宅地

地 積 23.14平方メートル

11 所 在 福井市布施田町11字流田

地 番 7番4

地 目 宅地

地 積 102.47平方メートル

12 所 在 福井市布施田町11字流田

地 番 7番5

地 目 宅地

地 積 66.11平方メートル

13 所 在 福井市布施田町11字流田

地 番 8番5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 99.17平方メートル

14 所 在 福井市布施田町11字流田 7番地5、7番地2、7番地3、8番地5

家屋 番号 7番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺3階建

床 面 積	1階	33.47平方メートル
	2階	47.38平方メートル
	3階	58.50平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約17平方メートル

15 所 在 福井市布施田町11字流田

地 番 64番

地 目 宅地

地 積 6.87平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

16 所 在 福井市布施田町11字流田

地 番 65番



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 2.77 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

17 所 在 福井市布施田町 11 字流田

地 番 66 番

地 目 宅地

地 積 8.16 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

18 所 在 福井市布施田町 11 字流田

地 番 67 番

地 目 宅地

地 積 8.92 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

19 所 在 福井市布施田町 11 字流田

地 番 68 番

地 目 宅地

地 積 10.31 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

福井地方裁判所民事部

裁判所書記官 三 浦 欣 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～19】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4, 9, 14】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

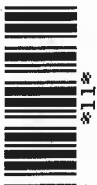
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号15～19】

本件土地は東側に接する市道と一体として利用されているため、東側に接する市道との境界は不明である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

1 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 4 番 1

地 目 田

地 積 2 6 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 4 番 2

地 目 田

地 積 6 . 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 5 番 1

地 目 宅地

地 積 1 3 4 . 4 1 平方メートル

4 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田 5 番地 1

家屋 番号 5 番 1

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺 2 階建



11

物 件 目 録

床 面 積		1階	53.37平方メートル
		2階	53.37平方メートル
5	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	5番2	
	地 目	宅地	
	地 積	17.65平方メートル	
6	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	6番1	
	地 目	宅地	
	地 積	145.35平方メートル	
7	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	7番1	
	地 目	宅地	
	地 積	128.92平方メートル	
8	所 在	福井市布施田町11字流田	
	地 番	7番2	
	地 目	宅地	
	地 積	59.50平方メートル	
9	所 在	福井市布施田町11字流田 7番地1、5番地1、6番地1、7番地2、6番地1先	



11

物 件 目 録

家屋 番号 7 番 1
 種 類 料理店・居宅・車庫・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 8 1. 4 9 平方メートル
 2 階 2 7 1. 6 9 平方メートル
 3 階 2 8 2. 6 6 平方メートル

1 0 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3. 1 4 平方メートル

1 1 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 7 番 4

地 目 宅地

地 積 1 0 2. 4 7 平方メートル

1 2 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 7 番 5

地 目 宅地

地 積 6 6. 1 1 平方メートル

1 3 所 在 福井市布施田町 1 1 字流田

地 番 8 番 5

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 99. 17 平方メートル

14 所 在 福井市布施田町 11 字流田 7 番地 5、7 番地 2、7 番地 3、8 番地 5

家屋 番号 7 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 33. 47 平方メートル
2 階 47. 38 平方メートル
3 階 58. 50 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 17 平方メートル

15 所 在 福井市布施田町 11 字流田

地 番 64 番

地 目 宅地

地 積 6. 87 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

16 所 在 福井市布施田町 11 字流田

地 番 65 番



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 2.77平方メートル
 (現況)

17 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 66番

地 目 宅地
 地 積 8.16平方メートル
 (現況)

18 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 67番

地 目 宅地
 地 積 8.92平方メートル
 (現況)

19 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 68番

地 目 宅地
 地 積 10.31平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路



令和7年（ケ）第 52号
令和7年 9月 2日受理
令和7年 10月 31日提出

現況調査報告書

（物件1～19）

福井地方裁判所

執行官 宮川 千秋

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 福井市布施田町1 1字流田 |
| | 地 番 | 4番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 264平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福井市布施田町1 1字流田 |
| | 地 番 | 4番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 6.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福井市布施田町1 1字流田 |
| | 地 番 | 5番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.41平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福井市布施田町1 1字流田 5番地1 |
| | 家屋番号 | 5番1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 土蔵造瓦葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 53.37平方メートル |
| | | 2階 53.37平方メートル |
| 5 | 所 在 | 福井市布施田町1 1字流田 |
| | 地 番 | 5番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 17.65平方メートル |

- | | | |
|---|------|--|
| 6 | 所 在 | 福井市布施田町11字流田 |
| | 地 番 | 6番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.35平方メートル |
| 7 | 所 在 | 福井市布施田町11字流田 |
| | 地 番 | 7番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.92平方メートル |
| 8 | 所 在 | 福井市布施田町11字流田 |
| | 地 番 | 7番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.50平方メートル |
| 9 | 所 在 | 福井市布施田町11字流田 7番地1、5番地1、6番地1、7番地2、
6番地1先 |
| | 家屋番号 | 7番1 |
| | 種 類 | 料理店・居宅・車庫・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床面積 | 1階 81.49平方メートル
2階 271.69平方メートル
3階 282.66平方メートル |

10	所 在	福井市布施田町11字流田
	地 番	7番3
	地 目	宅地
	地 積	23.14平方メートル
11	所 在	福井市布施田町11字流田
	地 番	7番4
	地 目	宅地
	地 積	102.47平方メートル
12	所 在	福井市布施田町11字流田
	地 番	7番5
	地 目	宅地
	地 積	66.11平方メートル
13	所 在	福井市布施田町11字流田
	地 番	8番5
	地 目	宅地
	地 積	99.17平方メートル
14	所 在	福井市布施田町11字流田 7番地5、7番地2、7番地3、8番地5
	家屋番号	7番5
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺3階建
	床 面 積	1階 33.47平方メートル
		2階 47.38平方メートル
		3階 58.50平方メートル

15 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 64番
 地 目 宅地
 地 積 6.87平方メートル

16 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 65番
 地 目 宅地
 地 積 2.77平方メートル

17 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 66番
 地 目 宅地
 地 積 8.16平方メートル

18 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 67番
 地 目 宅地
 地 積 8.92平方メートル

19 所 在 福井市布施田町11字流田
 地 番 68番
 地 目 宅地
 地 積 10.31平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施(福井市布施田町第11号6番地付近)	
土地	物件3、5	
現況地目	☒ 宅地(物件3、5) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫(空き家) として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施(福井市布施田町第11号6番地付近)	
土地	物件1～3、5～8、12	
現況地目	☒ 宅地(物件1～3、5～8、12) ☐ 公衆用道路(物件)	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は、「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件9	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 料理店・居宅・車庫・倉庫(空き家) として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施(福井市布施田町第11号6番地付近)	
土地	物件15～19	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件15～19) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ 田(物件) ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が田として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 本土地は、公衆用道路として使用されている。	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある ☐ 福井地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

土地(物件1～3、5～8、10～13、15～19)

- 1 本土地の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本土地の現況の形状は、公図の形状と異なる。なお、公図には、物件12土地及び物件15土地ないし物件19土地が記載されていない。
- 3 福井市役所の地番図によれば、分筆により物件8土地と物件12土地に分けられたと思われるが、それぞれの範囲は判然としない。
- 4 福井市役所の地番図によれば、物件15土地ないし物件19土地は、それらを除く本土地の東側に位置していると思われるが、それぞれの範囲は判然としない。
- 5 物件15土地ないし物件19土地を除く本土体内の各境界は判然としない。
- 6 物件15土地ないし物件19土地を除く本土体は、一体として、物件4建物、物件9建物及び物件14建物の敷地に使用されている。
- 7 物件15土地ないし物件19土地を除く本土体は、北側が市道に、東側が物件15土地ないし物件19土地を含む市道に、それぞれ接面している。
- 8 物件11土地及び物件13土地の南側には、南側隣接地に水路が存在する。同水路は物件13土地南側の一部が暗渠であり、物件13土地は同暗渠を通じて南側市道に出入りすることができる。
- 9 物件1土地とその東側に隣接する8番6土地との間には、水路が存在する。同水路の中心線が物件1土地と8番6土地の境界と思われる。
- 10 物件1土地の南側は上記7の南側市道であるが、物件1土地と南側市道は高低差があり、物件1土地から南側市道に出入りすることができない。
- 11 物件1土地の中央部には合併処理浄化槽が埋設されており、同部分がコンクリート舗装されているため、本土体と西側隣接地の境界は、同コンクリート舗装の西側端と思われるが、判然としない。
- 12 本土体の南東角付近には北陸電力送配電株式会社所有の電柱が設置されており、令和5年4月1日から令和8年3月31日まで3か年分の電柱敷地料合計4,500円がAに対して前払いされている。

建物(物件4)

- 1 本建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本建物は、老朽化が著しい。
- 3 本建物の1階南側にある扉(出入口)は開かない。本建物の1階東側と物件9建物の2階西側が繋がっており、物件9建物の2階西側から出入りすることができる。
- 4 本建物の2階天井には、穴が開いており、雨漏りがあると思われる。

建物(物件9)

- 1 本建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本建物は、外壁にタイルのひび割れ及び剥がれが生じており、経年相応の老朽化が見られる。
- 3 本建物の2階西側と物件4建物の1階東側が繋がっている。
- 4 本建物の2階南側と物件14主建物の2階北側が、本建物の3階南側と物件14主建物の3階北側が、それぞれ繋がっている。
- 5 上記4の繋ぎ目辺りに、雨漏りがあると思われる。
- 6 本建物は、2階厨房及び3階男WCに、それぞれ雨漏りが原因で生じたと思われるシミが存在する。

建物(物件14)

- 1 本建物の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 主建物は、外壁にひび割れ及び雨樋の外れが生じており、老朽化が著しい。
- 3 主建物の2階北側と物件9建物の2階南側が、主建物の3階北側と物件9建物の3階南側が、それぞれ繋がっている。
- 4 上記3の繋ぎ目辺りに、雨漏りがあると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (元所有者の妻)	1 私は、本件物件の所有者であった亡Aの妻です。 2 Aが令和7年1月に亡くなり、物件9建物の店舗を閉めました。 3 現在、本件物件には誰も住んでいません。他人に貸している部分もありますが、空家になっています。 4 本件物件にあったリース物件及び第三者所有物は、全て返しました。 5 本件土地の西側に隣接する3番1土地の一部(コンクリート舗装部分)を駐車場として借りていましたが、返しました。それ以外に、借りていた隣接地はありません。 6 物件9建物の外壁のひび割れは、今から10年以上前に生じたものです。 7 物件9建物の玄関の風除室は、今から20年程前に設置しました。 8 物件9建物の3階西側にあった和室を、今から18年程前に、洋室にリフォームしました。そのとき掛かった費用は、100万円程です。 9 本件物件で、火災やボヤを生じたことはありません。 10 物件9建物は、雨漏りがあります。2階厨房及び3階男WCの各天井に雨漏りの跡があります。 11 物件14建物も、雨漏りがあります。2階及び3階の物件9建物との繋ぎ目辺りの天井に、それぞれ雨漏りの跡があります。 12 私が知る限り、本件物件で自殺、不自然死、事故死で亡くなった人はありません。 13 本件土地の南西部辺りに、合併処理浄化槽が設置してあります。 (令和7年9月29日に口頭聴取)
■ C (隣地所有者)	1 私は、本件土地の南側に隣接する8番1土地及び8番6土地の所有者です。所有者名義は、亡父のままになっているかもしれません。 2 8番1土地及び8番6土地は、一部が市道でなっており、残りを自己使用しています。他人に貸している部分はありません。 3 物件11土地及び物件13土地の南側境界付近にある水路は、福井市が8番1土地及び8番6土地に造らせてほしいと言ってきて、そこに造ったものです。同水路は、福井市が管理しています。 4 物件1土地と8番6土地との間に水路がありますが、その境界は分かりません。同水路は、福井市が管理しています。 (令和7年10月6日に口頭聴取)
■ 北陸電力送配電株式会社 (福井支社)	1 本件土地の南東角付近に、当社所有の電柱(8711カ3000)が設置してあります。 2 当社は、Aに対し、上記電柱の設置分として、令和5年4月1日から令和8年3月31日まで3か年分の電柱敷地料合計4,500円を前払いしています。 (令和7年10月9日付け回答書要旨)

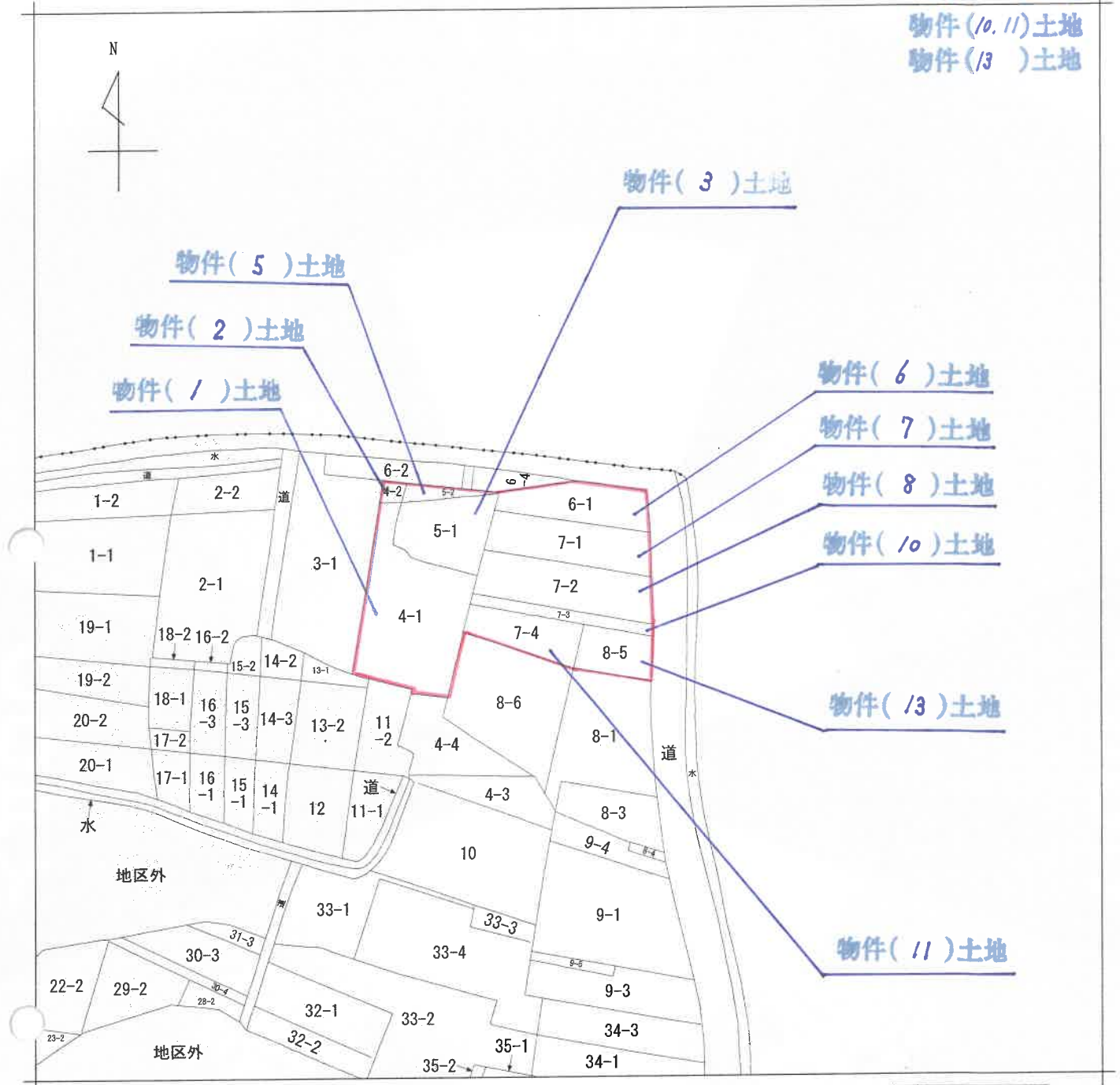
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

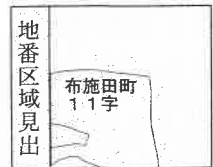
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年 9月 4日(木) 9:15- 9:30	福井地方法務局	公簿、公図、地積測量図、建物図面等の交付請求等
令和7年 9月 4日(木) 11:15-11:40	物件所在地	現況調査 写真撮影 占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年 9月 4日(木) 14:00-14:10	福井市役所資産税課	課税証明書及び固定資産税に関して保有する図面写し等の交付申請等
令和7年 9月29日(月) 13:00-16:45	物件所在地	評価人と同行 立入調査(全室)・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和7年10月 6日(月) 13:15-15:05	物件所在地	評価人と同行 立入調査・現況調査 写真撮影・占有関係の調査 賃借関係の調査
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件(1~3)土地
物件(5~8)土地
物件(10, 11)土地
物件(13)土地



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	福井市布施田町 11 字流田				地番	7番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月4日
福井地方法務局

請求番号：3-20
(1/1)

登記官

(12枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成2年2月7日

公用

各階平面図

085331

建物図面

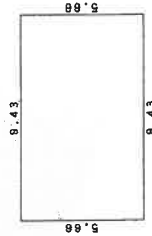
5番1

福井市布施田町11字5番地1

家屋番号

建物の所在

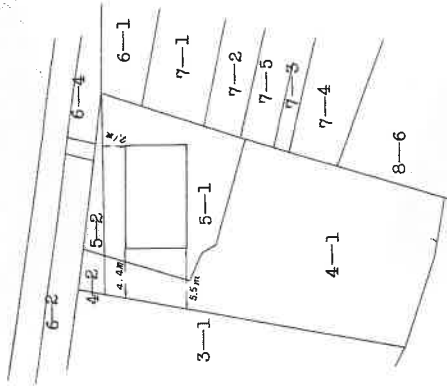
1・2階同型



面積表

$9.43 \times 5.68 = 53.3738$

床面積 53.37m²



2年2月11日登記

物件(4)建物

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A4判に縮小

(13枚目)

登記官

請求番号：3-17

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月4日 福井地方法務局

登記年月日：平成22年2月7日

公用

085332 各階平面図

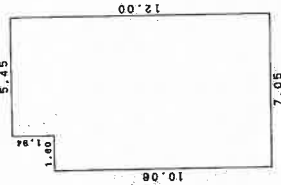
建物各階平面図

家屋番号 7番1

建物の所在 福井市布施田町11字7番地1 5番地1 6番地1 7番地2 6番地1

1先/2

1階

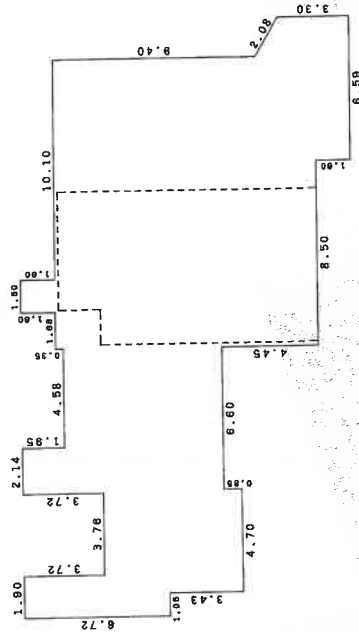


求積表

$5.45 \times 1.94 = 10.5730$
 $7.05 \times 10.06 = 70.9230$
 $\Sigma = 81.4960$

床面積 81.49m²

2階



求積表

$1.90 \times 3.72 = 7.0680$
 $1.05 \times 3.00 = 3.1500$
 $4.61 \times 5.58 = 25.7238$
 $4.70 \times 0.85 = 3.9950$
 $2.14 \times 1.95 = 4.1730$
 $6.69 \times 7.35 = 49.1715$
 $13.26 \times 12.15 = 161.1090$
 $0.03 \times 11.80 = 0.3540$
 $1.50 \times 1.60 = 2.4000$
 $4.79 \times 1.60 = 7.6640$
 $(4.35 + 3.30) \times 1.80 / 2 = 6.88500$
 $\Sigma = 271.69330$

床面積 271.69m²

昭和45年2月7日登記

11字

1字

3階部分

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(14枚田)

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月4日 福井地方法務局

請求番号：3-18

(1/2)

物件(9)建物

登記年月日：平成2年2月7日

085333 各階平面図

7番

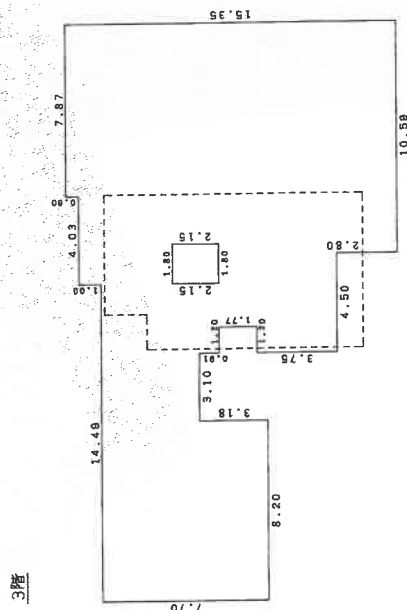
家屋番号

福井市布施田町11字7番地1 5番地1 6番地1 7番地2 6番地1先

 $\frac{1}{2}$

物件(9)建物

昭和2年2月9日登記



求積表

8.20 x	7.70 =	63.1400
3.10 x	4.52 =	14.0120
1.20 x	5.43 =	6.5160
1.20 x	3.75 =	4.5000
1.99 x	10.95 =	21.7905
4.03 x	11.95 =	48.1585
10.59 x	2.80 =	29.6520
7.87 x	12.55 =	98.7685
1.80 x	2.15 =	-3.8700
	+	282.6875

床面積 282.68m²

作者製者

縮尺

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

A4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月4日 福井地方法務局

令和7年9月4日

福井地方法務局

登記官

(15 枚目)

請求番号：3-18

(2/2)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月4日 福井地方方法務局

令和7年9月4日

福井地方法務局

燈品如

(16枚目)

請求番号：3-19

物件(14)建物

面圖
圖面
物平
建階
各

5番7

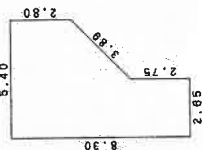
時報

建物の所在

福井市布施田町11字7番地5 7番地2 7番地3 8番地5

085334 各階平面図

第1卷



求積表

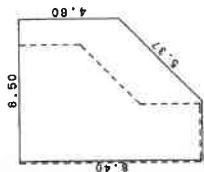
(5.40 +	5.40 x	2.80	=	15.1200
	2.65) x	2.75 /2	=	11.06875
	2.65 x	2.75	=	7.2875
				<u>計</u>
				33.47625

計

0

床面積 33.47m²

2階



求積表

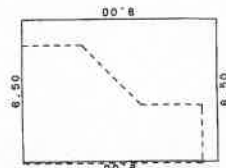
(6.50 + 2.70) x	6.50 x	4.60	=	29.9000
		3.80 /2	=	17.48000
		計		47.38000

十

9

床面積	47.38m ²
-----	---------------------

3階



求積表

$$6.50 \times 9.00 = 58.5000$$

床面積 58.50m²

作者

申請人

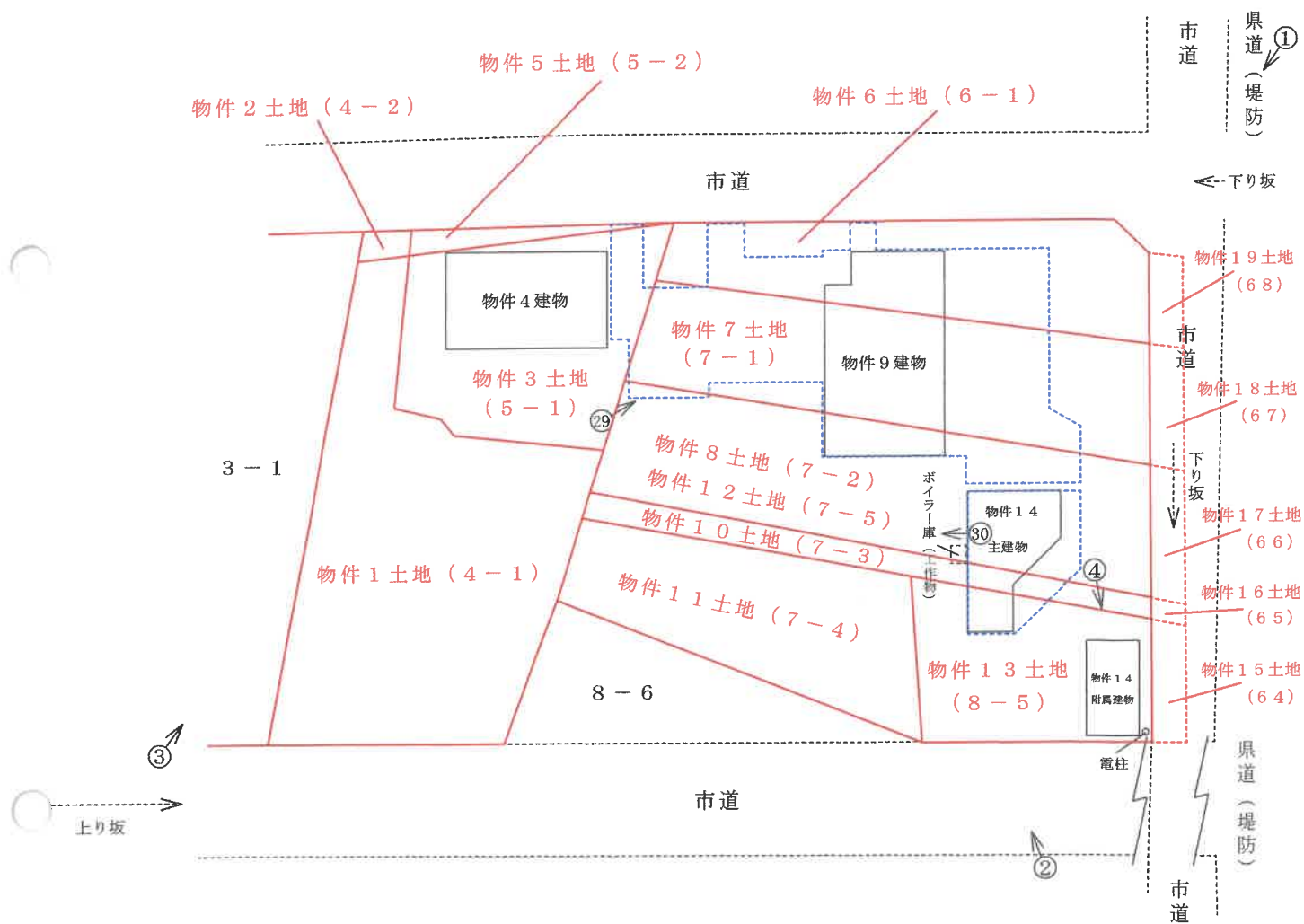
縮尺 $1/250$

縮尺 $1/500$

る階部分

A4判に縮小

(写真撮影位置説明図)



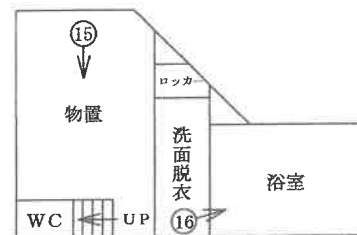
(注) 当該図面の境界線は、土地と建物等のおおよその関係を公図等を参考に推測して図示したものであり、境界を確定したものではない（現況不明確）

←○写真撮影位置・方向

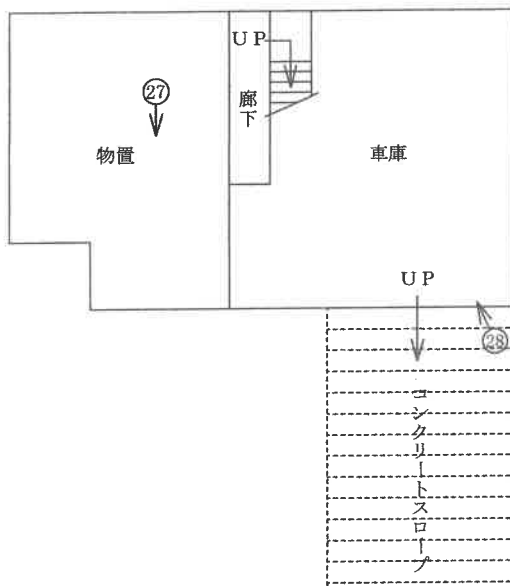
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

物件 1 4 主建物 1 階



物件 9 建物 1 階



←○写真撮影位置・方向

(1 8 枚目)

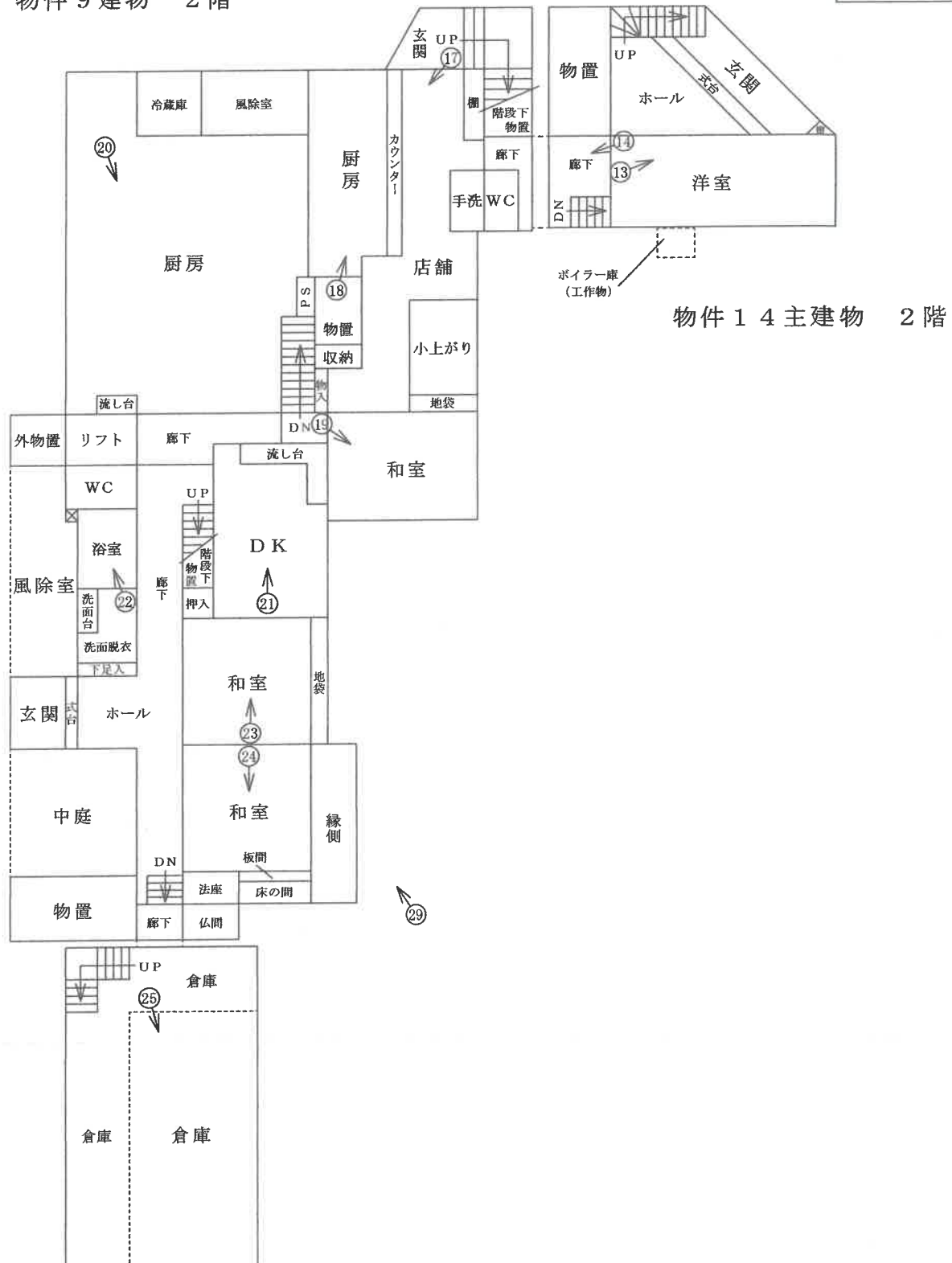
建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

物件 1 4 附属建物

車庫

物件 9 建物 2 階



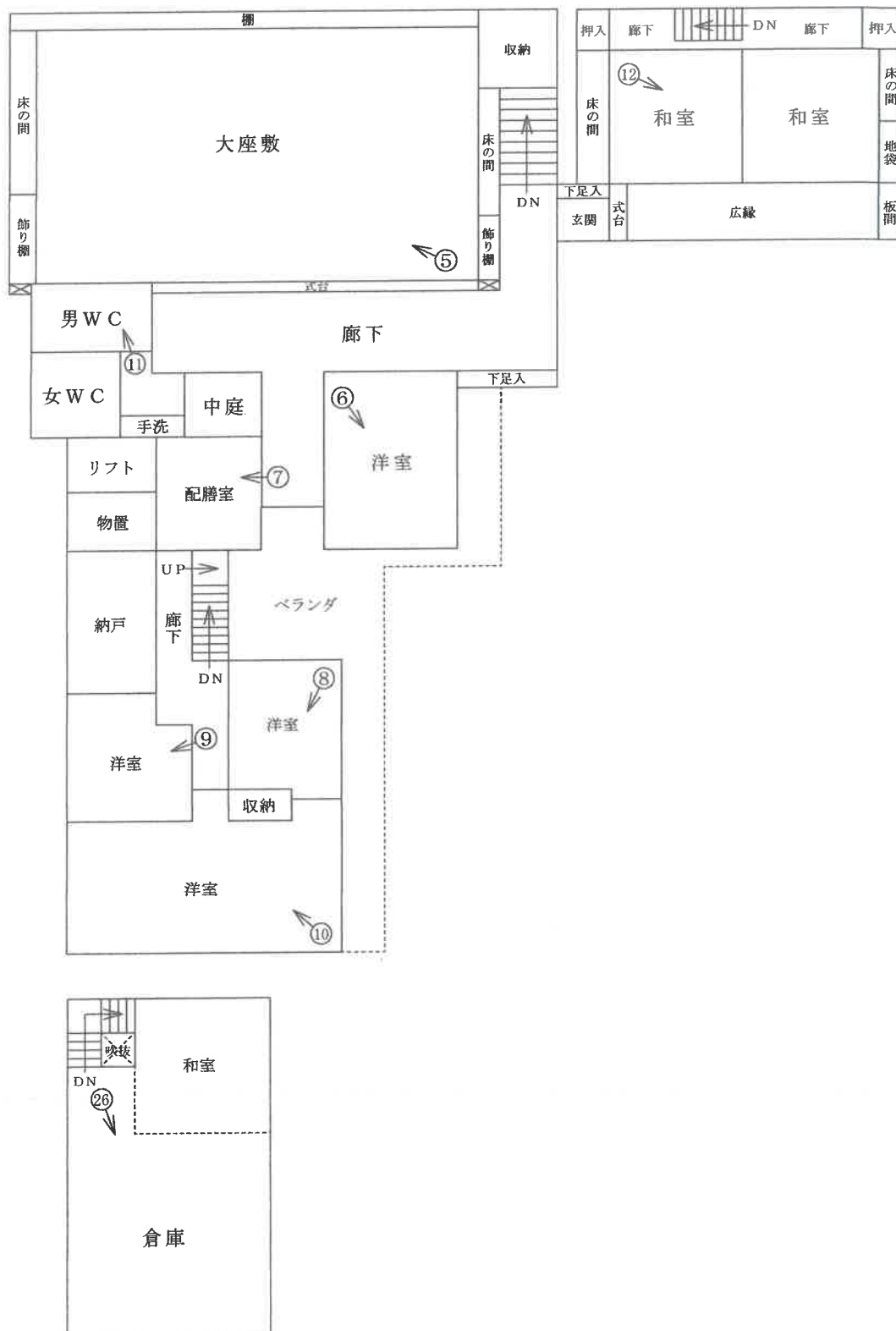
←○写真撮影位置・方向

建 物 間 取 図

(写真撮影位置説明図)

物件 9 建物 3 階

物件 1 4 主建物 3 階



物件 4 建物 2 階

←○写真撮影位置・方向

(20 枚目)

写真番号 1

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 2

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 3

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 4

本件競売物件の全景を撮影



写真番号 5

物件9建物の内部（3階の大座敷）を撮影



写真番号 6

物件9建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 7

物件9建物の内部（3階の配膳室）を撮影

物置



リフト

写真番号 8

物件9建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 9

物件9 建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 10

物件9 建物の内部（3階の洋室）を撮影



写真番号 11

物件9 建物の内部（3階の男WCの天井）を撮影

雨漏りの跡



写真番号 12

物件14 主建物の内部（3階の和室）を撮影



写真番号 13

物件14主建物の内部（2階の玄関、ホール及び洋室）を撮影



写真番号 14

物件14主建物の内部（2階廊下の天井）を撮影



写真番号 15

物件14主建物の内部（1階の物置）を撮影



写真番号 16

物件14主建物の内部（1階の浴室）を撮影



写真番号 17

物件9建物の内部（2階店舗のカウンター）を撮影



写真番号 18

物件9建物の内部（2階店舗の厨房）を撮影



写真番号 19

物件9建物の内部(2階の和室)を撮影



写真番号 20

物件9建物の内部(2階の厨房)を撮影



雨漏りが原因で生じたと思われるシミ

写真番号 21

物件9建物の内部（2階のDK）を撮影



写真番号 22

物件9建物の内部（2階の浴室）を撮影



写真番号 23

物件9建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 24

物件9建物の内部（2階の和室）を撮影



写真番号 25

物件4建物の内部（1階の倉庫）を撮影



写真番号 26

物件4建物の内部（2階の倉庫）を撮影

天井の穴



写真番号 27

物件9建物の内部（1階の物置）を撮影



写真番号 28

物件9建物の内部（1階の車庫）を撮影



写真番号 29

物件9建物の外部（2階縁側の南側外壁）を撮影



タイルの剥がれ

写真番号 30

物件8、10ないし13土地（庭園）を物件14主建物の3階広縁から撮影



令和 7 年 (ケ) 第 52 号
令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 日 現地調査
令和 7 年 10 月 27 日 評 価

福井地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

奥田 茂

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,156,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,070,000 円
物件2(土地)	金 30,000 円
物件3(土地)	金 300,000 円
物件4(建物)	金 240,000 円
物件5(土地)	金 40,000 円
物件6(土地)	金 330,000 円
物件7(土地)	金 290,000 円
物件8(土地)	金 130,000 円
物件9(建物)	金 2,620,000 円
物件10(土地)	金 70,000 円
物件11(土地)	金 410,000 円
物件12(土地)	金 150,000 円
物件13(土地)	金 220,000 円
物件14(建物)	金 230,000 円
物件15(土地)	金 4,000 円
物件16(土地)	金 2,000 円
物件17(土地)	金 4,000 円
物件18(土地)	金 8,000 円
物件19(土地)	金 8,000 円

1. 一括価格は、物件1～19の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1～3、5～8、10～13の内訳価格は物件4、9、14のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4、9、14の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 4番1 田 264㎡	地目:宅地
2	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 4番2 田 6.61㎡	地目:宅地
3	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 5番1 宅地 134.41㎡	左記に同じ。
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福井市布施田町11字流田5番地1 5番1 倉庫 土蔵造瓦葺2階建 1階 53.37㎡ 2階 53.37㎡ 合計 106.74㎡	左記に同じ。
5	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 5番2 宅地 17.65㎡	左記に同じ。
6	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 6番1 宅地 145.35㎡	左記に同じ。
7	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 7番1 宅地 128.92㎡	左記に同じ。
8	所在地番目積	福井市布施田町11字流田 7番2 宅地 59.50㎡	左記に同じ。

9	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福井市布施田町11字流田7番地1、5番地1、6番地1、7番地2、6番地1先 7番1 料理店・居宅・車庫・倉庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 81.49㎡ 2階 271.69㎡ 3階 282.66㎡ 合計 635.84㎡	所在:福井市布施田町11字流田7番地1、5番地1、5番地2、6番地1、7番地2、7番地5
10	所在地 地積	福井市布施田町11字流田7番3 宅地 23.14㎡	左記に同じ。
11	所在地 地積	福井市布施田町11字流田7番4 宅地 102.47㎡	左記に同じ。
12	所在地 地積	福井市布施田町11字流田7番5 宅地 66.11㎡	左記に同じ。
13	所在地 地積	福井市布施田町11字流田8番5 宅地 99.17㎡	左記に同じ。
14	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福井市布施田町11字流田7番地5、7番地2、7番地3、8番地5 7番5 居宅 木造瓦葺3階建 1階 33.47㎡ 2階 47.38㎡ 3階 58.50㎡ 合計 139.35㎡	左記に同じ。
15	所在地 地積	福井市布施田町11字流田64番 宅地 6.87㎡	地目:公衆用道路
16	所在地 地積	福井市布施田町11字流田65番 宅地 2.77㎡	地目:公衆用道路
17	所在地 地積	福井市布施田町11字流田66番 宅地 8.16㎡	地目:公衆用道路

18	所在地 地地地	在 番 目 積	福井市布施田町11字流田 67番 宅地 8.92m ²	地目:公衆用道路
19	所在地 地地地	在 番 目 積	福井市布施田町11字流田 68番 宅地 10.31m ²	地目:公衆用道路
番 号	特 記 事 項			
1~19	・物件13の土地には下記の物件14の附属建物(未登記)が存している(添付現況見取図参照)。 家 屋 番 号 ー(未登記) 種 類 車庫 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床 面 積 約17m²(概測)			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1～3、5～8、10～13一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 北西方 約 12.8 km（道路距離） ※ 距離的に最も近い駅はえちぜん鉄道三国芦原線「太郎丸エンゼルランド」駅で道路距離にて約5.2km。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の北西部郊外（九頭竜川左岸付近）にあたり、主として旧来からの農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60％ 200％ 指定なし 特になし
画地条件	地 積	1,047.33 m ² （公簿）	
	間 口	約 45.0 m	
	奥 行	約 30.0 m	
	形 状	やや不整形	
接 面 道 路 の 状 況		北 側 約5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 南 側 約6.5m舗装市道（建築基準法第42条1項に該当） 東 側 約3～4m舗装市道（建築基準法上の未判定道路に該当） 高低差 北側市道とほぼ等高 南側市道より約2.4m低い 東側市道よりほぼ等高～0.7m高い	
土 地 の 利 用 状 況 等		物件4、9及び14の建物等の敷地として利用されている。 隣接不動産の状況は東側が市道及び県道を介して河川敷、西側が駐車場及び未利用地、南側が市道を介して農家住宅及び車庫等、北側が市道を介して農家住宅である。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし（但し、合併処理浄化槽を使用）	

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等により確認したところ、昭和24年に物件4(倉庫)、昭和41年に物件14(居宅)及び平成2年に物件9(料理店・居宅・車庫・倉庫)がそれぞれ新築され現在に至るものと推定される。平成2年に物件9が新築される以前も料理店等の敷地であったものと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・物件1～3、5～8、10～13は一体になっており、現地にて筆境を確認することはできなかった。また、物件1及び2と西側隣接地(地番3番1)並びに物件1と東側隣接地(地番8番6)との境界は判然としない。 ・物件12は法務局備付けの土地公図に記載されていない。このため、本件では福井市資産税課備付けの地番図等を参考に物件12の位置を把握し評価を行うこととした。 ・物件1～3、5～8、10～13一体画地の形状は、法務局備付けの土地公図の形状と若干異なるが、現地巻尺測定により添付現況見取図のとおり把握し評価を行う。また、物件1～3、5～8、10～13一体画地は公簿面積よりやや大きい可能性があるが、買受人保護の観点から公簿面積を採用し評価を行うこととした。 ・物件13と南側市道との間には福井市所管の水路が暗渠化されており、当該水路上を通って南側市道に出入りしている。 ・物件1の中央付近には合併処理浄化槽が埋設されている。 ・物件1及び2の公簿地目は田であるが、福井市農業委員会の見解は非農地であり、買受適格証明書は不要とのことである。よって、本件においては当該土地を宅地として取り扱う。
----------------	--

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

土地の概況及び利用状況等(物件15～19一体画地)

位 置 ・ 交 通		ハピラインふくい線「福井」駅より 北西方 約 12.8 km (道路距離) ※ 距離的に最も近い駅はえちぜん鉄道三国芦原線「太郎丸エンゼルランド」駅で道路距離にて約5.2km。	
付 近 の 状 況		対象近隣地域は福井市の北西部郊外(九頭竜川左岸付近)にあたり、主として旧来からの農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)		都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 指定なし 60% 200% 指定なし 特になし
画地条件	地 積 間 口 奥 行 形 状	37.03 m ² (公簿) 約 30.0 m 約 1.5 m 带状地	
接 面 道 路 の 状 況		東 側 約3～4m舗装市道(建築基準法上の未判定道路に該当) 南 側 約3m舗装市道(建築基準法上の未判定道路に該当) 北 側 約3～4m舗装市道(建築基準法上の未判定道路に該当) 高低差 ほぼ等高	
土地の利用状況等		市道敷になっている。 隣接不動産の状況は東、南及び北側が市道敷、西側が店舗兼住宅等である。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり 前面道路に本管なし 前面道路に本管なし	

特 記 事 項	・登記簿及び古地図等により確認したところ、古くから市道敷として利用されてきたものと推定され、土壌汚染の存する可能性は低いものと思料する。 ・物件15～19は一体になっており、現地にて筆境を確認することはできなかった。また、物件15～19一体画地と周辺土地との境界も判然としな - い。 ・物件15～19は法務局備付けの土地公図に記載されていない。このため、本件では福井市資産税課備付けの地番図や固定資産課税証明書等を参考に物件15～19の位置を把握し評価を行うこととした。 ・物件15～19一体画地は市道敷になっていることから、道路法の適用を受けるものと考えられる。
----------------	---

※ 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

2 建物の概況及び利用状況(物件4)

区 分		主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		建築年月日（登記記載） 昭和24年月日不詳新築 経過年数 76 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他	土蔵造 瓦葺 下見板貼、角波鉄板等 荒壁、塗壁等 屋根下地表ワシ、2階床下地表ワシ等 板貼等 電気 なし
床 面 積（ 現 況 ）		第3の目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等		現 況 用 途 倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等		普通
保 守 管 理 の 状 態		劣る(相当に老朽化しており、外壁材の一部が剥がれているほか、赤錆も目立っている。また、屋根に穴が空いており雨漏りしていると思われるほか、1階南側の出入口が開閉しない。)
建 物 の 利 用 状 況		現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項		・飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・物件4と物件9は繋がっており、内部で行き来できるようになっている。 ・内部には動産類が多数残置している。

建物の概況及び利用状況(物件9)

区 分			主である建物
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数			建築年月日（登記記載） 平成2年1月11日新築 経過年数 36 年 経済的残存耐用年数 9 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		鉄骨造 陸屋根 タイル等 クロス、モルタル塗、タイル、ジュラク壁、プリント合板、石膏ボード、コンクリート打放シ等 石膏ボード、クロス、目透カシ天井、バスリブ、コンクリート打放シ等 タイル、畳、タイルカーペット敷、ジュータン敷、フローリング、玄関タイル、土間コンクリート等 給水、電気、排水 リフト1基
床 面 積（現 況）			第3の目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等			現 況 用 途 料理店・居宅・車庫・倉庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通
保 守 管 理 の 状 態			劣る（老朽化しており、外装タイルの一部にひび割れや剥がれが見られるほか、2階厨房の汚れが目立ち、2階ホール前の廊下に軋みや撓みが見られる。また、2階厨房や3階男便所の天井に雨漏り跡と思われるシミが認められるほか、物件14との繋ぎ目辺りが雨漏りしていると思われる。）
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては、目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・物件9は物件4と物件14（主である建物）とそれぞれ繋がっており、内部で行き来できるようになっている。 ・内部には動産類が多数残置している。

建物の概況及び利用状況(物件14)

区 分			主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数			建築年月日（登記記載） 昭和41年月日不詳新築 経過年数 59 年 経済的残存耐用年数 1 年
仕 様	構	造	木造
	屋	根	瓦葺
	外	壁	吹付、タイル等
	内	装	プリント合板、ジュラク壁、タイル等
	天	井	クロス、目透カシ天井、モルタル、石膏ボード等
	床		畳、タイル、土間コンクリート等
	設	備	給水、電気、排水
	そ	の	他
床 面 積（現 況）			第3の目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等			現況用途 居宅 間 取 り 間取図のとおり
品 等			普通の下位
保 守 管 理 の 状 態			劣る(相当に老朽化しており、物件9との繋ぎ目辺りが雨漏りしていると思われる。また、外壁にひび割れが見られるほか、床の一部が撓んでいる。)
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・物件14と物件9は繋がっており、内部で行き来できるようになっている。 ・物件14の西側に工作物(ボイラー庫)が存するが、簡易な構造であり特段の経済価値は認められない(添付現況見取図参照)。 ・内部には動産類が多数残置している。

区 分			未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経済的残存耐用年数			建築年月日（登記記載） 不詳 経過年数 - 年 経済的残存耐用年数 殆ど無し
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 装 天 井 床 設 備 そ の 他		コンクリートブロック造 陸屋根 コンクリートブロック 外壁表ワシ 屋根表ワシ 土間コンクリート 電気 なし
床 面 積（現 況）			第3の目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等			現 況 用 途 車庫 間 取 り 間取図のとおり
品 等			車庫として普通
保 守 管 理 の 状 態			老朽化しており、劣る
建 物 の 利 用 状 況			現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項			・飛散性アスベストの使用に関しては目視可能な部分については使用されていない。また、建設資材としての非飛散性アスベストの使用の有無は不明である。 ・当該建物は関係者からの陳述により、物件14の所有者に属しているものと考えられることやその位置関係並びに用途から、物件14の附属建物と解する。 ・内部には動産類が残置している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1～3、5～8、10～13)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,300	0.85	264	－	2,540,000
2			6.61	－	60,000
3			134.41	0.80	1,030,000
5			17.65	0.80	140,000
6			145.35	0.80	1,120,000
7			128.92	0.80	990,000
8			59.50	0.80	460,000
10			23.14	0.80	180,000
11			102.47	－	980,000
12			66.11	0.80	510,000
13			99.17	0.80	760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井－39

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 119 & \div & 11,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 台形 1.00 角地 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.06
(相乗積) 環境条件 1.18 行政的条件 0.95

イ 個別格差： 規模大 0.85 形状 0.98 三方路 1.02
(相乗積)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。但し、物件1、2及び11は地上建物が存しないので不要。

② 更地価格(物件15～19)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
15	11,300	0.15	6.87	-	10,000
16			2.77	-	5,000
17			8.16	-	10,000
18			8.92	-	20,000
19			10.31	-	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 福井－39

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600 \text{ 円/㎡} & \times & 99 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 119 & \div & 11,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 台形 1.00 角地 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 交通接近条件 1.06
(相乗積) 環境条件 1.18 行政的条件 0.95

イ 個別格差： 市道敷 0.15
(相乗積)

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：地上建物が存しないので不要

③ 建物価格(物件4、9及び14)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	250,000	106.74	0.01	270,000
9	210,000	635.84	0.04	5,340,000
14 (主である建物)	140,000	139.35	0.01	200,000
14 (未登記附属建物)	80,000	17.00	0.005	10,000

※ 物件14(未登記附属建物)の現価率については、築後相当年数経過した小規模な車庫であり、老朽化も認められることから、再調達原価の0.5%と判定した。

ウ 現価率

＜物件4＞ …耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 76 年
経済的残存耐用年数 1 年
観察減価 80%
残価率 5%

$$\begin{aligned} &\bullet \text{ 定率法} \quad 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 76 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 77 \text{ 年}} \right) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 80\%) \div 0.01 \end{aligned}$$

＜物件9＞ …耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 36 年
経済的残存耐用年数 9 年
観察減価 60%
残価率 5%

$$\begin{aligned} &\bullet \text{ 定率法} \quad 5\% \times \left(\frac{\text{経過年数 } 36 \text{ 年}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数 } 45 \text{ 年}} \right) \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価等 } 60\%) \div 0.04 \end{aligned}$$

＜物件14（主である建物）＞…耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数	59 年
経済的残存耐用年数	1 年
観察減価	80%
残価率	5%

- ・ 現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × (経済的残存耐用年数 1 年 / 経過年数 + 経済的残存耐用年数 60 年) } × (1 - 観察減価等 0.8) ≒ 0.01

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	地積 (㎡) ア	建付地価格 (円) イ	土地利用権等 範囲(㎡) ウ	配分比率 (ウ÷ア)エ	建付地価格 (円) (イ×エ)オ
3	物件4	1,030,000	114.25	0.8500	880,000
	物件9		20.16	0.1500	150,000
5	物件4	140,000	16.41	0.9297	130,000
	物件9		1.24	0.0703	10,000
6	物件9	1,120,000	145.35	1.0000	1,120,000
7	物件9	990,000	128.92	1.0000	990,000
8	物件9	460,000	41.65	0.7000	320,000
	物件14		17.85	0.3000	140,000
10	物件14	180,000	8.79	0.3799	70,000
12	物件9	510,000	46.28	0.7000	360,000
	物件14		19.83	0.3000	150,000
13	物件14	760,000	99.17	1.0000	760,000

ウ 物件3、5～8、10、12及び13の土地のうち物件4、9及び14の建物の敷地部分については、それぞれ添付「建物の土地利用権等範囲認定図」のとおり判定し、物件3、5～8、10、12及び13の土地に占める物件4、9及び14の建物の敷地部分の面積をそれぞれ上記のとおり査定した。

物件 番号		建付地価格 (円) (2①才)カ	土地利用権等割合 キ		土地利用権等価格 (円) カ×キ
3	物件4	880,000	0.30	法定地上権	260,000
	物件9	150,000	0.30	法定地上権	50,000
5	物件4	130,000	0.30	法定地上権	40,000
	物件9	10,000	0.30	法定地上権	3,000
6	物件9	1,120,000	0.30	法定地上権	340,000
7	物件9	990,000	0.30	法定地上権	300,000
8	物件9	320,000	0.30	法定地上権	100,000
	物件14	140,000	0.30	法定地上権	40,000
10	物件14	70,000	0.30	法定地上権	20,000
12	物件9	360,000	0.30	法定地上権	110,000
	物件14	150,000	0.30	法定地上権	50,000
13	物件14	760,000	0.30	法定地上権	230,000

キ 土地利用権等割合： 物件3、5～8、10、12及び13の物件4、9及び14の土地利用権原については、法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①、1②、1③) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他 の控除 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,540,000	-		0.7	0.6	1.0	1,070,000
2	60,000	-		0.7	0.6	1.0	30,000
3	1,030,000	-260,000		0.7	0.6	1.0	300,000
		-50,000					
4	270,000	260,000	-	0.7	0.6	1.0	240,000
		40,000					
5	140,000	-40,000		0.7	0.6	1.0	40,000
		-3,000					
6	1,120,000	-340,000		0.7	0.6	1.0	330,000
7	990,000	-300,000		0.7	0.6	1.0	290,000
8	460,000	-100,000		0.7	0.6	1.0	130,000
		-40,000					
9	5,340,000	50,000	-	0.7	0.6	1.0	2,620,000
		3,000					
		340,000					
		300,000					
		100,000					
		110,000					
10	180,000	-20,000		0.7	0.6	1.0	70,000
11	980,000	-		0.7	0.6	1.0	410,000
12	510,000	-110,000		0.7	0.6	1.0	150,000
		-50,000					
13	760,000	-230,000		0.7	0.6	1.0	220,000

14	210,000	40,000	—	0.7	0.6	1.0	230,000
		20,000					
		50,000					
		230,000					
15	10,000	—		0.7	0.6	1.0	4,000
16	5,000	—		0.7	0.6	1.0	2,000
17	10,000	—		0.7	0.6	1.0	4,000
18	20,000	—		0.7	0.6	1.0	8,000
19	20,000	—		0.7	0.6	1.0	8,000
一括価格（合計）							6,156,000

※但し、物件15～19は千円未満四捨五入

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：農家集落地域内に存する料理店・居宅・車庫・倉庫等であること等による市場性の減退を考慮。

オ 競売市場修正：競売手続の特殊性及び売却条件に伴う競売固有の減価を考慮。

カ その他の控除：特になし

第6 参考価格資料

地価公示価格	福井－39
所 在	福井市山室町42字小力畑37番3外
住 居 表 示	－
価 格	13,600 円/㎡
位 置	「福井」駅 約9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	400 ㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	西4.5m舗装市道に接面、南側道
用 途 指 定 等	市街化調整区域 建ぺい率 60% 容積率 200%
地 域 の 概 要	農家住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域

第7 附属資料

- ① 位置図
- ② 現況見取図
- ③ 建物の土地利用権等範囲認定図
- ④ 建物間取図

【付記】

本評価書末尾に添付された資料以外の資料については、現況調査報告書に添付されている資料と同一である

－以上－

対象不動産位置図



対象不動産位置図

公示地 福井-39

高屋町

二日市町

六日市町

海岸線

0m

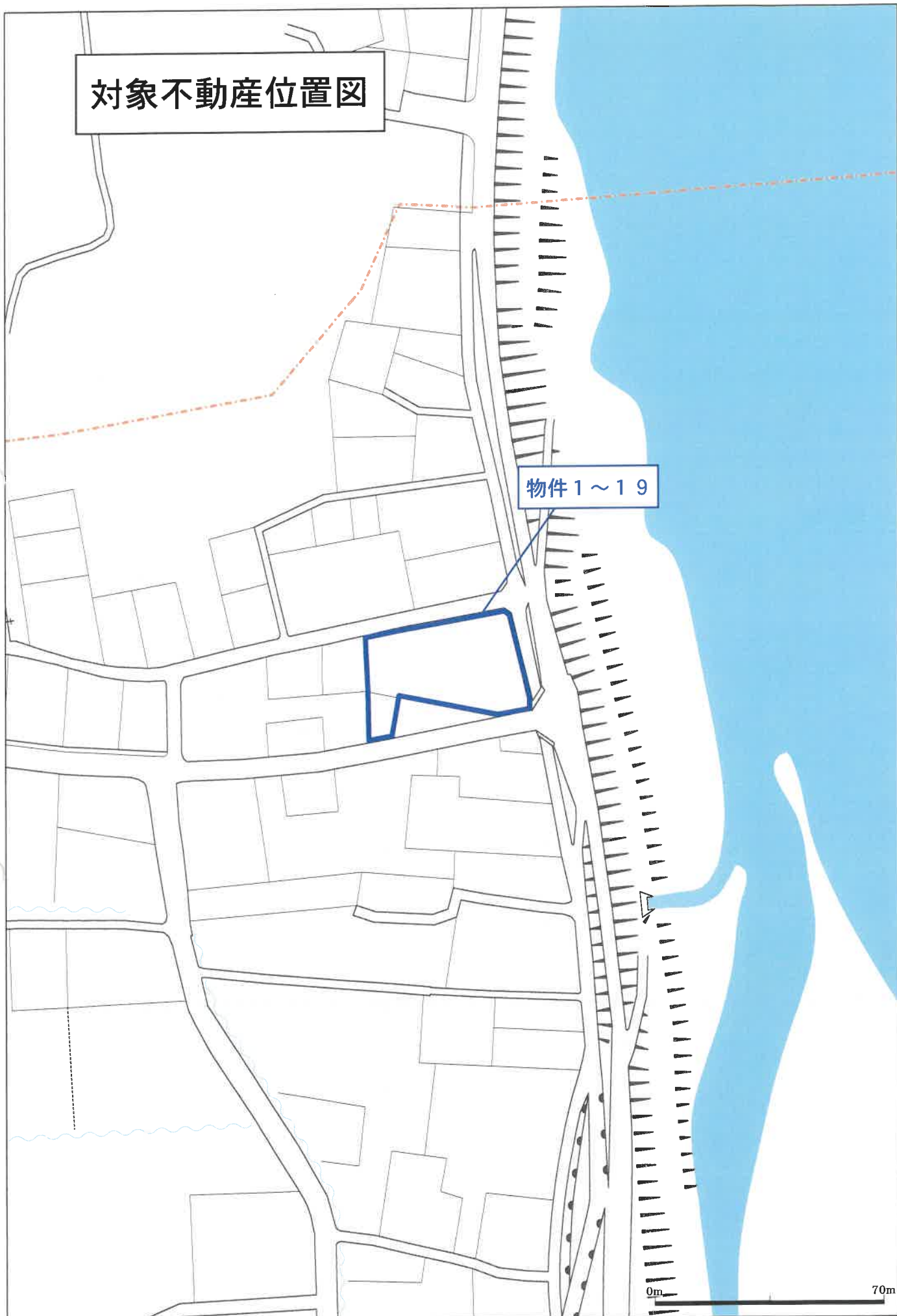
500m

対象不動産位置図

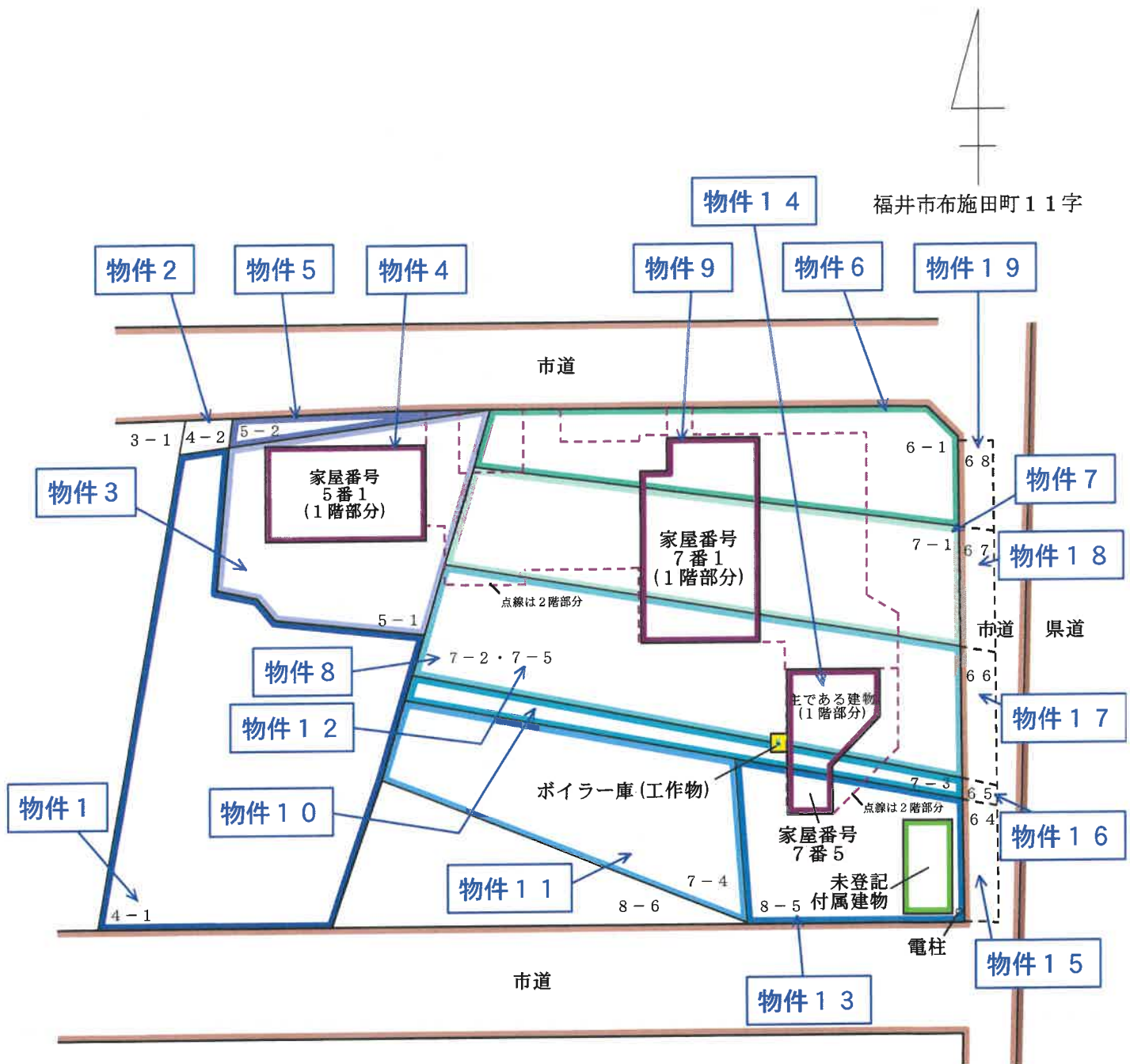
物件 1 ~ 19

0m

70m

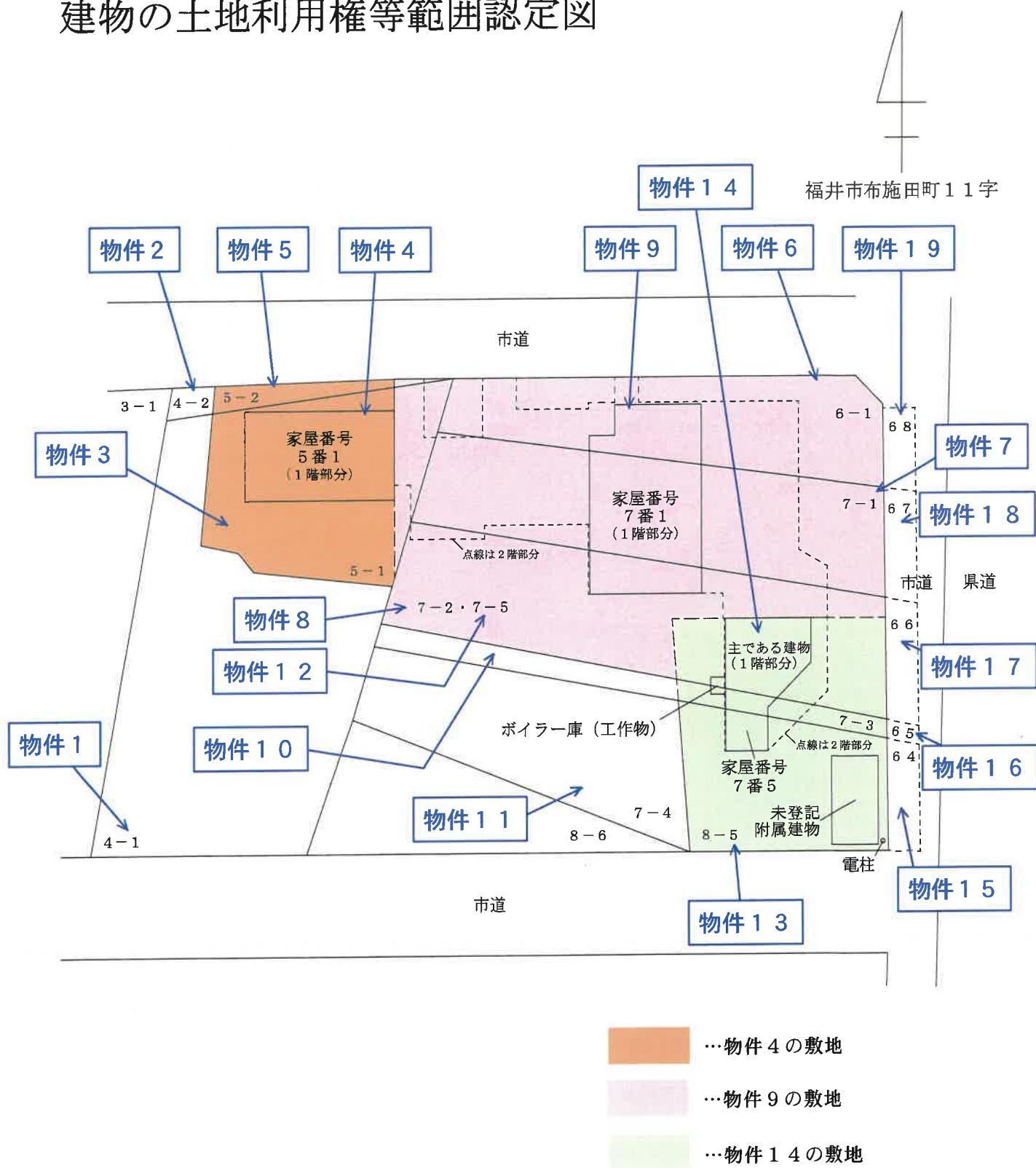


現況見取図



(注) 当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない。

建物の土地利用権等範囲認定図



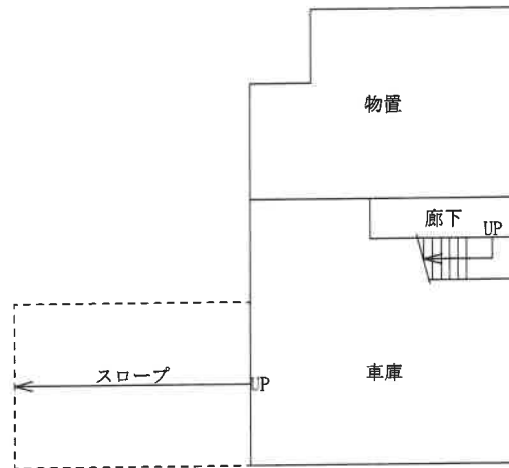
(注) 当該図面は土地と建物等のおおよその関係を図示したものであり境界を確定したものではない。

建物間取図

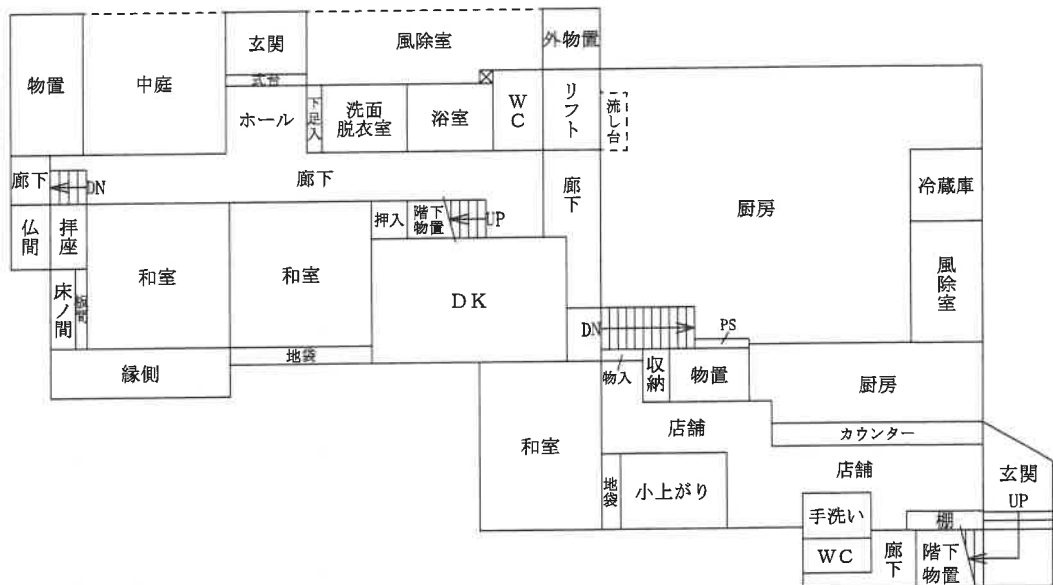
家屋番号 7 番 1

物件 9

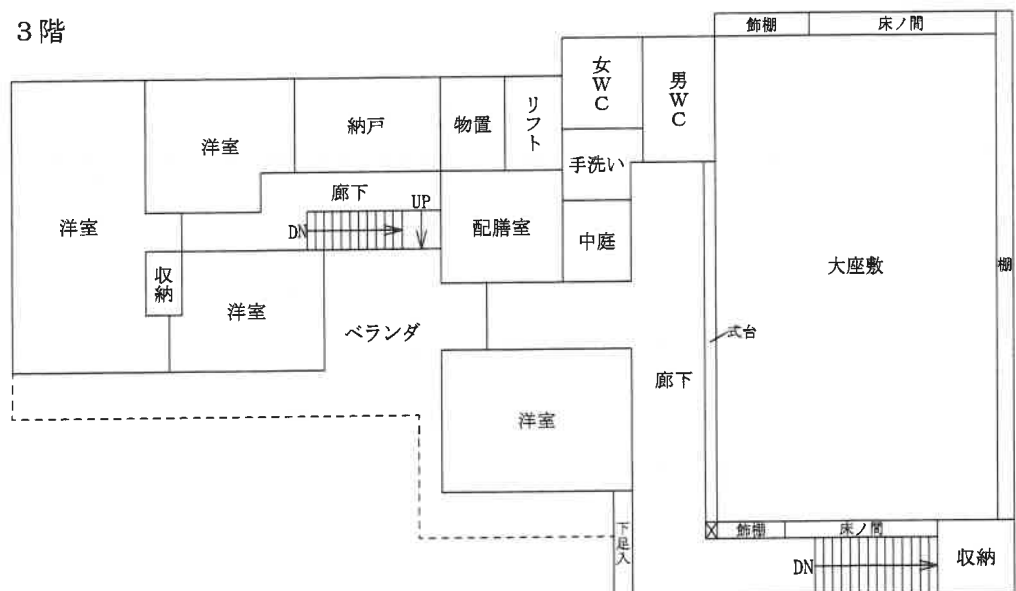
1 階



2 階



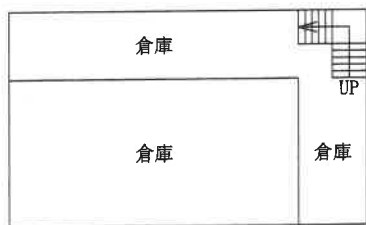
3 階



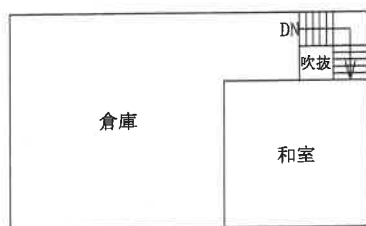
物件 4

家屋番号 5 番 1

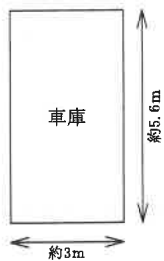
1 階



2 階



未登記附属建物

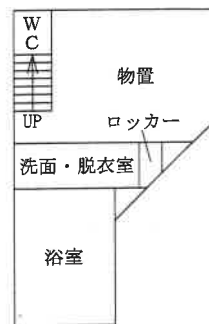


構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積：約5.6m×約3.0m≒約17m²

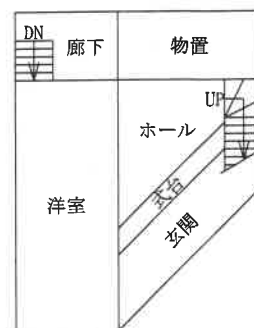
物件 1 4

家屋番号 7 番 5

1 階



2 階



3 階

